


# ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
## ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ 29 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 1982 | ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ 528


## ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ
### ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Καθορισμὸς εἰδικῶν ὅρων καὶ περιορισμῶν δομήσεως τῶν οἰκοπέδων τοῦ οἰκισμοῦ Βαθὺ Ἰθάκης καθὼς καὶ τῶν οἰκοπέδων ποὺ βρίσκονται μέσα στὰ διοικητικά του ὅρια, χαρακτηρισμὸς διατηρητέων κτιρίων σὲ αὐτὸν καὶ καθορισμὸς εἰδικῶν περιορισμῶν δομήσεως τῶν οἰκοπέδων ποὺ βρίσκονται μέσα στὰ διοικητικὰ ὅρια τῶν λοιπῶν οἰκισμῶν τῆς νήσου Ἰθάκης.

### Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Ἔχοντας ὑπόψη:

1. Τὶς διατάξεις τοῦ Ν. Δ/τος τῆς 17 Ἰουλίου 1923 «περὶ σχεδίων πόλεων κλπ.», ὅπως μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν καὶ συμπληρώθηκαν καὶ εἰδικότερα τὰ ἄρθρα 9 καὶ 85Α.

2. Τὶς διατάξεις τοῦ Ν.Δ. 8/1973 «περὶ ΓΟΚ» ὅπως τροποποιήθηκε μὲ τὸ Ν.Δ. 205/1974 (ΦΕΚ 363/Α) καὶ εἰδικότερα τὸ ἄρθρο 79 παρ. 6 ὅπως αὐτὴ ἀντικαταστάθηκε μὲ τὴν παρ. 1 τοῦ ἄρθρου 4 τοῦ Νόμου 622/1977 «περὶ εἰσπράξεως ὑπὸ τοῦ Δημοσίου Ταμείου τῶν διὰ τὴν ἔκδοσιν οἰκοδομικῶν ἀδειῶν καταβαλλομένων φόρων κλπ.» (ΦΕΚ 171/Α) καὶ 80.

3. Τὶς διατάξεις τοῦ Ν. 1032/1980 «περὶ συστάσεως Ὑπουργείου Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος» (ΦΕΚ 57/Α) καὶ εἰδικότερα τὰ ἄρθρα 2, 3 καὶ 7.

4. Τὴν ἀπὸ 16.4.1982 εἰσήγηση - αἰτιολογικὴ ἔκθεση τῆς Διευθύνσεως Παραδοσιακῶν Οἰκισμῶν καὶ Περιβάλλοντος (Γ7).

5. Τὸ ἀπὸ 19.10.1978 Π. Δ/γμα «περὶ χαρακτηρισμοῦ ὡς Παραδοσιακῶν Οἰκισμῶν τινῶν τοῦ Κράτους καὶ καθορισμοῦ τῶν ὅρων καὶ περιορισμῶν δομήσεως τῶν οἰκοπέδων αὐτῶν» (ΦΕΚ 594Δ/13.11.1978).

6. Τὶς ὑπ' ἀριθ. 485/1982 καὶ 697/1982 γνωμοδοτήσεις τοῦ Συμβουλίου τῆς Ἐπικρατείας, μὲ πρόταση τοῦ Ὑπουργοῦ Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος, ἀποφασίζουμε:

#### Ἄρθρο 1.

Ὅροι καὶ περιορισμοὶ δομήσεως.

1. Οἱ ὅροι καὶ περιορισμοὶ δομήσεως τῶν οἰκοπέδων ποὺ βρίσκονται μέσα στὸ ρυμοτομικὸ σχέδιο τοῦ οἰκισμοῦ Βαθὺ Ν. Ἰθάκης ποὺ κηρύχθηκε σὰν παραδοσιακὸς μὲ τὸ ἀπὸ 19.10.1978 Π. Δ/γμα (ΦΕΚ 594/Δ) ὁρίζονται ὡς ἑξῆς:

Ἐλάχιστο πρόσωπο: Ὀκτὼ (8) μέτρα.

Ἐλάχιστο βάθος: Δέκα τέσσερα (14) μέτρα.

Ἐλάχιστο ἐμβαδό: Διακόσια (200) τετρ. μέτρα.

2. Κατὰ παρέκκλιση τῆς προηγουμένης παραγράφου θεωροῦνται ἄρτια καὶ οἰκοδομήσιμα οἰκόπεδα μὲ τὶς διαστάσεις καὶ τὸ ἐμβαδὸ ποὺ εἶχαν κατὰ τὸ χρόνο δημοσιεύσεως τοῦ παρόντος διατάγματος.

3. Οἰκοδομικὸ σύστημα δομήσεως ὁρίζεται τὸ τῶν πτερύγων. Ἡ Ἐπιτροπὴ Ἐνασκήσεως Ἀρχιτεκτονικοῦ Ἐλέγχου (Ε.Ε.Α.Ε.) δύναται νὰ ἀλλάξει τὴ θέση τοῦ κτιρίου μέσα στὸ οἰκόπεδο εἴτε γιὰ λόγους προβολῆς ὑφισταμένης παλαιᾶς ἀξιόλογης οἰκοδομῆς εἴτε μὲ σκοπὸ νὰ ἐξασφαλισθεῖ ἡ διατήρηση τῆς παραδοσιακῆς κλίμακας ἢ τυχὸν διαμορφωμένου μετώπου τοῦ οἰκισμοῦ. Γιὰ τὸ σκοπὸ αὐτὸ ἡ Ε.Ε.Α.Ε. ὑποχρεώνεται νὰ χορηγεῖ προέγκριση σὲ τυχὸν ὑποβαλλόμενα προσχέδια.

4. Τὸ μέγιστο ποσοστὸ καλύψεως ὁρίζεται σὲ ἑβδομήντα τοῖς ἑκατὸ (70%) τῆς συνολικῆς ἐπιφάνειας τοῦ οἰκοπέδου.

5. Ὁ συντελεστὴς δομήσεως ὁρίζεται σὲ ἕνα καὶ τέσσερα δέκατα (1.4). Ἀνεξάρτητα τοῦ συντελεστῆ δομήσεως καὶ τοῦ ποσοστοῦ καλύψεως τοῦ οἰκοπέδου ἐπιτρέπεται ἡ δόμηση κτιρίου συνολικοῦ ἐμβαδοῦ μέχρι ἑκατὸ (100) τετρ. μέτρα, χωρὶς ὅμως σὲ καμμία περίπτωση ὁ συντελεστὴς δομήσεως νὰ ὑπερβεῖ τὰ δύο καὶ τέσσερα δέκατα (2.4).

6. Στὸ συντελεστὴ δομήσεως τῶν οἰκοπέδων προσμετρῶνται οἱ χῶροι ποὺ ἡ ὀροφή τους ὑπέρκειται τῆς στάθμης τοῦ περιβάλλοντος ἐδάφους τους (φυσικοῦ ἢ προϋφισταμένου τεχνητῶς διαμορφωμένου) ἄνω τοῦ ἕνα καὶ εἴκοσι ἑκατοστὰ (1.20) τοῦ μέτρου.

7. Οἱ στέρνες δὲν προσμετρῶνται στὴν κάλυψη καὶ τὸ συντελεστὴ δομήσεως εἴτε αὐτὲς βρίσκονται στὸ σῶμα τοῦ κτιρίου εἴτε ἐκτὸς αὐτοῦ.

8. Δὲν προσμετρῶνται στὸ συντελεστὴ δομήσεως καὶ τὴν κάλυψη οἱ ἀνοικτὲς βεράντες σὲ στύλους καὶ δοκοὺς ποὺ ἐξέχουν τοῦ κυρίως κτιριακοῦ ὄγκου, σύμφωνα μὲ τὰ παραδοσιακὰ πρότυπα.

9. Ὁ ἀριθμὸς τῶν ὀρόφων τῶν κτιρίων ὁρίζεται σὲ δύο (2) ἀνεξάρτητα τοῦ πλάτους τῆς ὁδοῦ.

10. Τὸ μέγιστο ὕψος τῶν διορόφων ὁρίζεται ὡς ἑξῆς:

α) Σὲ καμμία θέση τῶν ὄψεων τοῦ κτιρίου δὲν ἐπιτρέπεται νὰ ὑφίσταται ὕψος ποὺ νὰ ὑπερβαίνει τὰ ἑπτὰ καὶ μισὸ (7.5) μέτρα, μετρούμενο ἀπὸ τὸ φυσικὸ ἢ τὸ προϋφιστάμενο τεχνητῶς διαμορφωμένο ἔδαφος καὶ χωρὶς νὰ συμπεριλαμβάνεται ἡ στέγη.

β) Σὲ περίπτωση κεκλιμένου ἐδάφους τὸ κτίριο δύναται νὰ κλιμακωθεῖ ἔτσι ὥστε κανένα σημεῖο του νὰ μὴ ἐξέχει ἀπὸ τὸ ἐπίπεδο ποὺ ἄγεται παράλληλα μὲ τὸ ἔδαφος σὲ ἀπόσταση δέκα καὶ μισὸ (10.50) μέτρα ἀπὸ αὐτό. Ἐὰν λόγω κλίσης προκύπτει τρίτος (3ος) ὄροφος, αὐτὸς δύναται νὰ κατασκευασθεῖ χωρὶς ὑπέρβαση τοῦ συντελεστῆ.

Η Ε.Ε.Α.Ε. δύναται κατά την κρίση της να αυξομειώσει τα παραπάνω οριζόμενα ύψη, εφόσον κρίνεται απαραίτητο:

α) Για την προσαρμογή του κτιρίου στα παραδοσιακά πρότυπα του άμεσου περιβάλλοντος χωρίς υπέρβαση του συντελεστή δομήσεως και

β) Για να επιτευχθεί το ελάχιστο απαιτούμενο ελεύθερο ύψος επιτρεπομένης προσθήκης ορόφου σε υφιστάμενο παλαιό ισόγειο κτίσμα.

11. Υπεράνω του μεγίστου επιτρεπομένου ύψους του κτιρίου απαγορεύεται οποιαδήποτε κατασκευή πλην κεραμοσκεπούς στέγης, καπνοδόχου, αεραγωγού.

Οι εξαιρούμενες αυτές κατασκευές επιβάλλεται να έχουν μορφή, διαστάσεις, κλίσεις απόλυτα σύμφωνες με τα παραδοσιακά πρότυπα. Οι καπνοδόχοι και αεραγωγοί τοποθετούνται σε απόσταση τουλάχιστο ενός (1) μέτρου εσωτερικότερα της πρόσοψης του κτιρίου. Επίσης επιτρέπεται η εγκατάσταση ηλιακών θερμοσιφώνων με την προϋπόθεση ότι οι μεν ηλιακοί συλλέκτες ενσωματώνονται στη στέγη και εφ' όσον αυτό δεν είναι τεχνικά εφικτό τοποθετούνται στη στέγη ακολουθώντας απόλυτα την κλίση της, το δε δοχείο αποθήκευσης θερμού νερού τοποθετείται κάτω από τη στέγη.

12. Απαγορεύονται οι κατασκευές:

α) Κτιρίων σε υποστηλώματα (SUR PILOTIS).

β) Λυομένων.

Άρθρο 2.

Σύνθεση όγκων—Διάταξη κτιρίων—Μορφολογικά στοιχεία.

1. Η διαμόρφωση των όγκων των κτιρίων επιβάλλεται να προσαρμόζεται στα παραδοσιακά πρότυπα του περιβάλλοντος ως προς την κλίμακα, τις αναλογίες και τη σύνθεση των επί μέρους όγκων.

Η κάτοψη των κτιρίων πρέπει να έχει απλό σχήμα (τετράγωνο, ορθογώνιο, σχήμα Γ, σχήμα Π ή Τ) κατά τα υφιστάμενα παραδοσιακά πρότυπα.

Η Ε.Ε.Α.Ε. δύναται να επιβάλλει τροποποιήσεις προκειμένου να επιτευχθεί περαιτέρω ανεξαρτοποίηση τμημάτων του όγκου του κτιρίου μέχρι και δημιουργίας περισσότερων εντελώς διακεκριμένων κτιρίων, εάν αυτό επιβάλλεται από τις συνθήκες και τα παραδοσιακά πρότυπα του περιβάλλοντος.

2. Η επικάλυψη των οικοδομών γίνεται με κεραμοσκεπή στέγη σύμμετρη, δύρριχτη, τετράρριχτη ή πολύρριχτη με κλίσεις όχι μεγαλύτερες του πενήντα τοις εκατό (50%) και με χρήση βυζαντινών ή γαλλικών κεραμιδιών. Η στέγη ακολουθεί το περίγραμμα της κάτοψης του τελευταίου ορόφου. Οι προεξοχές της στέγης και τα γείσα πρέπει να είναι οριζόντια και όχι μεγαλύτερα των τριάντα (30) εκατοστών κατά τα παραδοσιακά πρότυπα.

Σε κανένα σημείο του κτιρίου δεν επιτρέπεται να υφίσταται ύψος στέγης που να υπερβαίνει τα δύο και μισό (2,5) μέτρα από το επίπεδο που εδράζονται.

3. Οι εξωτερικοί τοίχοι των κτιρίων κατασκευάζονται είτε λίθινοι ανεπίχριστοι χωρίς τονισμένους αρμούς είτε από οποιοδήποτε άλλο υλικό επιχρισμένο εξωτερικά με σοβά, όχι όμως το αρτιφισιέλ. Απαγορεύονται οποιουδήποτε είδους επενδύσεις των εξωτερικών όψεων.

Στοιχεία του φέροντος οργανισμού απαγορεύεται να είναι εξωτερικά ορατά, πλην της λιθοδομής.

4. Οι χρωματισμοί των εξωτερικών επιφανειών των κτιρίων πρέπει να είναι αυτοί που επικρατούν στα παραδοσιακά κτίρια του οικισμού δηλαδή το λευκό, η ώχρα, το γκρίζο και το λευκορόζ.

5. Τα ανοίγματα των όψεων ακολουθούν τα παραδοσιακά πρότυπα ως προς τη θέση, τη μορφή και τις διαστάσεις. Επιβάλλεται να κυριαρχεί η κατακόρυφη διάσταση.

6. Τα πρέκια των ανοιγμάτων θα διαμορφώνονται οριζόντια. Τοξωτό πρέκι δύναται να διαμορφωθεί μόνο στην κυρία είσοδο του κτιρίου (ισόγειο) και την αυλόπορτα σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα.

7. α) Τα κουφώματα των κτιρίων πρέπει να είναι ξύλινα.

β) Τα εξώφυλλα πρέπει να είναι ταμπλαδωτά, καρφωτά ή περσιδωτά (γερμανικού ή γαλλικού τύπου).

γ) Τα ανοίγματα των καταστημάτων πρέπει να είναι περιορισμένων διαστάσεων, τα δε κουφώματά τους πρέπει να είναι ανάλογης κατασκευής με τα υπόλοιπα κουφώματα του κτίσματος.

δ) Οι θύρες εισόδου πρέπει να είναι ταμπλαδωτές (με ή χωρίς φεγγίτη) ή καρφωτές.

ε) Επιτρέπεται η τοποθέτηση σιδηρών κιγκλιδωμάτων ασφαλείας σε παράθυρα και πόρτες, απλής κατασκευής και σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα.

στ) Τα εξωτερικά κουφώματα των κτιρίων επιβάλλεται να είναι οπωσδήποτε βαμμένα και μονόχρωμα, σε χρώματα ώχρας έως το καφέ, ανοικτού γκρίζου, γαλανού - γκρίζου, μπλε κοβαλτίου ή μαγγανίου, πράσινου βερονέζε, διαβαθμίσεις του καφεκόκκινου.

8. Επιτρέπεται η κατασκευή ανοικτών εξωστών σε πρόβολο μέγιστου πλάτους ενός (1.00) μέτρου.

Ειδικότερα:

α) Οι εξώστες πρέπει να απέχουν τουλάχιστον ένα (1,00) μέτρο από τα άκρα των όψεων.

β) Οι εξώστες των πλαγίων και οπισθίων όψεων του κτιρίου πρέπει να απέχουν ένα και μισό (1.5) μέτρα από τα αντίστοιχα όρια.

γ) Το κατώτερο σημείο του εξώστη σε πρόβολο πρέπει να απέχει το λιγώτερο τρία (3) μέτρα από το κράσπεδο του πεζοδρομίου όταν το κτίριο τοποθετείται στη ρυμοτομική γραμμή. Οι εξώστες δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου.

δ) Απαγορεύονται οι γωνιακοί ανοικτοί εξώστες.

ε) Επιτρέπεται η κατασκευή ανοικτής βεράντας επάνω σε στύλους και δοκούς στον ακάλυπτο χώρο, επιφάνειας σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα.

στ) Τα κιγκλιδώματα των εξωστών και βεραντών πρέπει να είναι σιδερένια βαμμένα μονόχρωμα ή κτιστά (όχι συμπαγή) σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα και τις υποδείξεις της Ε.Ε.Α.Ε.

ζ) Απαγορεύονται οι σκεπαστοί εξώστες.

9. Απαγορεύονται τα προστεγάσματα μόνιμα ή κινητά.

10. Επιτρέπεται η κατασκευή εξωτερικής κλίμακας πρός τον όροφο του κτιρίου σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα. Αυτή δεν προσμετράται στην κάλυψη και το συντελεστή δομήσεως. Τα κιγκλιδώματα των εξωτερικών κλιμάκων θα είναι σιδερένια ή κτιστά και ανάλογα με εκείνα των εξωστών του κτιρίου.

11. Η περίφραξη στην πρόσοψη των οικοπέδων κατασκευάζεται είτε με μανδρότοιχο ύψους περίπου 45—60 εκατοστών και πέρα αυτού του ύψους τοποθετείται κιγκλίδωμα απλής μορφής (ή σχεδίου ανάλογου με εκείνο που ορίζεται και για τους εξώστες), είτε εξ ολοκλήρου με συμπαγή μανδρότοιχο κατασκευασμένο με όμοια υλικά με εκείνα του κυρίου όγκου του κτιρίου.

Καμμία από τις παραπάνω δύο κατασκευές δεν πρέπει να υπερβαίνει τα δύο (2,00) μέτρα.

Σε περίπτωση κλίσης του εδάφους κατά μήκος της οδού ή κατά μήκος διαχωριστικού περιφράγματος των οικοπέδων αυτό δύναται να κλιμακώνεται ώστε κανένα σημείο του να μην υπέρκειται των δύο και μισό (2,5) μέτρων της αντίστοιχης φυσικής ή τεχνητής στάθμης του εδάφους.

Γύρω από την αυλόπορτα δύναται να κατασκευασθεί πλαίσιο οριζόντιας ή τοξωτής μορφής. Η κατασκευή πρέπει να έχει μέγιστο ύψος δύο και μισό (2.5) μέτρα. Το πάνω τελείωμα του πλαισίου πρέπει να είναι οριζόντιο.

12. Επιτρέπονται οριζόντιες ή κατακόρυφες αρχιτεκτονικές προεξοχές (γείσα, ζώνες) μόνο μέχρι είκοσι (20) εκατοστά του μέτρου και σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα.

Τὸ ἴδιο ἰσχύει καὶ γιὰ τὴν πίσω καὶ τὶς πλάγιες ὄψεις τῶν κτιρίων. Προκειμένου γιὰ πλαίσια παραθύρων καὶ θυρῶν οἱ παραπάνω προεξοχὲς δὲν πρέπει νὰ ὑπερβαίνουν τὰ 5 ἑκατοστὰ τοῦ μέτρου.

Τὰ πλαίσια αὐτὰ δὲν πρέπει νὰ ἔχουν πλάτος μεγαλύτερο ἀπὸ εἴκοσι (20) ἑκατοστὰ τοῦ μέτρου.

Ἄρθρο 3.

Εἰδικὲς ρυθμίσεις γιὰ παραδοσιακὰ κτίρια.

1. α) Χαρακτηρίζονται ὡς διατηρητέα τὰ κτίρια μὲ τὰ στοιχεῖα:

Δ1, Δ2, Δ3, Δ4, Δ5, Δ6, Δ7, Δ8, Δ9, Δ10, Δ11, Δ12, Δ13, Δ14, Δ15, Δ16, Δ17, Δ18, Δ19, Δ20, Δ21, Δ22, Δ23, Δ24, Δ25, Δ26, Δ27, Δ28, Δ29, Δ30, Δ31, Δ32, Δ33, Δ34, Δ35, Δ36, Δ37, Δ38, Δ39, Δ40, Δ41, Δ42, Δ43, Δ44, Δ45, Δ46, Δ47, Δ48, Δ49, Δ50, Δ51, Δ52, Δ53, Δ54, Δ55, Δ56, Δ57, Δ58, Δ59, Δ60, Δ61, Δ62, Δ63, Δ64, Δ65, Δ66.

Τὰ κτίρια αὐτὰ φαίνονται σημειωμένα καὶ μὲ μαῦρο χρῶμα στὸ σχετικὸ πρωτότυπο διάγραμμα σὲ κλίμακα 1:2000 ποὺ θεωρήθηκε ἀπὸ τὸν Προϊστάμενο τῆς Διευθύνσεως Πολεοδομικῶν Ἐφαρμογῶν μὲ τὴν ὑπ' ἀριθ. Γ. 27882/1982 πράξη του καὶ ποὺ συνοπτικὸ του ἀντίτυπο δημοσιεύεται μὲ αὐτὸ τὸ Διάταγμα.

β) Ὡς διατηρητέο χαρακτηρίζεται τὸ ἀρχικὸ κτίσμα καθὼς καὶ οἱ ἐναρμονισμένες σὲ αὐτὸ μεταγενέστερες προσθῆκες, ὄχι ὅμως καὶ τὰ ὑφιστάμενα προσκτίσματα ἢ στοιχεῖα καὶ ἐπεμβάσεις πάσης φύσεως ποὺ ἀλλοιώνουν τὸ ἀρχικὸ κτίριο. Πέραν τούτων ὁ χαρακτηρισμὸς τῶν στοιχείων τοῦ κτίσματος ποὺ τὸ ἀλλοιώνουν καὶ μποροῦν νὰ ἀφαιρεθοῦν πραγματοποιεῖται ἀπὸ τὴν Ε.Ε.Α.Ε. μὲ βάση τὶς ἀλλοιώσεις ποὺ ἐντοπίζονται στὶς καρτέλλες - μητρῶα τῆς Διευθύνσεως Γ7 τοῦ ΥΧΟΠ γιὰ κάθε ἕνα ἀπὸ αὐτὰ τὰ κτίρια, ἀπὸ προσκομιζόμενες φωτογραφίες ἢ καὶ κατόπιν ἐπὶ τόπου αὐτοψίας.

γ) Στὰ χαρακτηριζόμενα ὡς διατηρητέα παραπάνω κτίρια ἀπαγορεύεται ἡ ἀφαίρεση, ἀλλοίωση ἢ καταστροφὴ τῶν ἐπὶ μέρους στοιχείων (ἀρχιτεκτονικῶν ἢ καλλιτεχνικῶν).

δ) Ἐπιτρέπεται ἡ ἐπισκευή, ἡ στατικὴ ἐνίσχυση, ὁ ἐκσυγχρονισμὸς τῶν ἐγκαταστάσεων καὶ ἡ ἐσωτερικὴ διαρρύθμιση καθὼς καὶ ὁ χρωματισμὸς καὶ ὁποιαδήποτε ἐργασία στὶς ὄψεις τῶν διατηρητέων παραπάνω κτιρίων κατόπιν ἐγκρίσεως τῆς Ε.Ε.Α.Ε. καὶ ἀπαιτεῖται οἰκοδομικὴ ἄδεια ποὺ νὰ συνοδεύεται ἀπὸ τεχνικὴ ἔκθεση, ὅπου περιγράφονται μὲ λεπτομέρεια οἱ ἐργασίες ποὺ πρόκειται νὰ ἐκτελεσθοῦν, καθὼς καὶ ἀπὸ φωτογραφίες ὅλων τῶν ὄψεων τοῦ κτιρίου.

Ἐπίσης ἐπιτρέπεται ἡ ἀνακατασκευὴ τυχὸν κατεδαφισθέντος τμήματος ἢ ὀρόφου τῶν παραπάνω κτιρίων στὴν ἴδια θέση καὶ μὲ τὴν ἴδια μορφὴ ποὺ προϋπῆρχε, αὐτῶν ἀποδεικνυομένων μὲ φωτογραφίες ἢ σχέδια θεωρημένα ἀπὸ τὸν Ὀργανισμὸ Τοπικῆς Αὐτοδιοικήσεως (Ο.Τ.Α.). Ἡ ἄδεια χορηγεῖται ἔστω καὶ ἐὰν τὸ ὑπάρχον κτίσμα ἀντίκειται στὶς διατάξεις αὐτοῦ τοῦ Π. Δ/τος καὶ εἰδικότερα στὴν ἐπιτρεπομένη κάλυψη, τὸ συντελεστὴ δομήσεως, τὸ ἐπιτρεπόμενο ὕψος καὶ τὸν ἀριθμὸ τῶν ὀρόφων.

ε) Ἐπιτρέπεται ἡ κατασκευὴ προσθήκης μικρότερης κλίμακας γιὰ βοηθητικοὺς χώρους (W.C., κουζίνα) ἐὰν αὐτοὶ δὲν ὑπάρχουν καὶ δὲν εἶναι δυνατὴ ἡ ἔνταξή τους στὸν ὑπάρχοντα κτιριακὸ ὄγκο, χωρὶς ὅμως ὑπέρβαση τοῦ συντελεστῆ δομήσεως.

Ἐπίσης εἶναι δυνατὸν νὰ ἐπιτραπεῖ ἡ χορήγηση οἰκοδομικῆς ἄδειας γιὰ τὴν κατασκευὴ καὶ ἄλλου κτιρίου στὸ ἴδιο οἰκόπεδο χωρὶς ὑπέρβαση τοῦ συντελεστῆ δομήσεως, ἐφόσον αὐτὸ δὲν παραβλάπτει τὸ διατηρητέο κτίριο καὶ τὸ χῶρο ποὺ τὸν περιβάλλει γιὰ τὴν ἐξάντληση τυχὸν ὑπόλοιπου συντελεστῆ δομήσεως. Τὰ παραπάνω ὑπόκεινται στὴν ἔγκριση τῆς Ε.Ε.Α.Ε.

ζ) Ὁποιαδήποτε ἐπέμβαση στὰ παραπάνω διατηρητέα κτίρια κατὰ παράβαση τῶν διατάξεων αὐτοῦ τοῦ ἄρθρου εἶναι αὐθαίρετη ὑποκείμενη στὶς διατάξεις περὶ αὐθαιρέτων.

Σὲ περίπτωση ποὺ ἔχουν ἐκτελεσθεῖ ἐργασίες ποὺ ἀλλοιώνουν τὸ ἀρχικὸ κτίριο, σύμφωνα μὲ τὸ ἐδάφιο Β αὐτῆς τῆς παραγράφου ἐπιβάλλεται ἡ ἀποκατάστασή του καὶ καμμία ἄδεια οἰκοδομικῶν ἐργασιῶν προβλεπόμενων ἀπὸ τὰ ἐδάφια δ καὶ ε τῆς ἴδιας παραγράφου δὲν ἐγκρίνεται πρὶν ἀπὸ τὴν ἐπαναφορὰ τοῦ κτιρίου στὴν ἀρχική του μορφή.

2. α) Ἐπιβάλλονται εἰδικὲς ρυθμίσεις σὲ ὅσα κτίρια σημειώνονται μὲ ἔντιχτη σκιαγράφηση στὸ συνημμένο πρωτότυπο διάγραμμα. Στὰ κτίρια αὐτὰ ἐπιτρέπεται ἡ ἀφαίρεση λειτουργικῶν ἢ διακοσμητικῶν στοιχείων τους ἢ καὶ ἡ κατεδάφισή τους στὸ σύνολο, μὲ τὴν προϋπόθεση ὅτι τὸ πρὸς καθαίρεση στοιχεῖο δὲν ἀποτελεῖ ἀξιόλογο ἢ χαρακτηριστικὸ πρότυπο δεῖγμα τῆς περιοχῆς καὶ ἡ ἀφαίρεσή του δὲν ἀλλοιώνει τὴν αἰσθητικὴ ἑνότητα.

Προκειμένου γιὰ ἐργασίες καθαιρέσεως ἀπαιτεῖται ἔγκριση τῆς Ε.Ε.Α.Ε., ποὺ ἀποφαίνεται κατὰ περίπτωση. Πέραν τῶν ἀπαιτούμενων δικαιολογητικῶν προσκομίζονται φωτογραφίες τοῦ κτιρίου ἀπ' ὅλες τὶς ὄψεις του.

β) Σὲ περίπτωση ἀνακατασκευῆς τυχὸν ἐρειπωμένου τμήματος τῶν παραπάνω χαρακτηριζομένων κτιρίων αὐτῆς τῆς παραγράφου ἢ ἀναστηλώσεώς τους ἢ ἐπισκευῆς τῶν ἐξωτερικῶν ὄψεών τους, οἱ ἐργασίες πρέπει νὰ γίνουν μὲ τρόπο ὥστε νὰ μὴν ἀλλοιώνεται ἡ μορφὴ τοῦ κτιρίου, τὸ δὲ ἀνασκευαζόμενο τμῆμα πρέπει νὰ ἔχει τὴν ἴδια ἐὰν εἶναι δυνατὸν μορφὴ μὲ τὴν ὁποία προϋπῆρχε, σύμφωνα μὲ τὶς ὑποδείξεις τῆς Ε.Ε.Α.Ε.

γ) Σὲ περίπτωση προσθήκης κατ' ἐπέκταση ἢ καθ' ὕψος τῶν παραπάνω κτιρίων αὐτῆς τῆς παραγράφου, αὐτὴ πρέπει νὰ ἐναρμονίζεται στὸ ὑπάρχον ἀρχικὸ κτίσμα κατόπιν τῶν ὑποδείξεων τῆς Ε.Ε.Α.Ε.

δ) Γιὰ τὴν ἐκτέλεση ὁποιασδήποτε ἐργασίας περιγραφομένης στὰ ἐδάφια β καὶ γ αὐτῆς τῆς παραγράφου χορηγεῖται ἄδεια κατόπιν ἐγκρίσεως τῆς Ε.Ε.Α.Ε. ἔστω καὶ ἂν οἱ ἐργασίες ἀντίκεινται στὶς διατάξεις αὐτοῦ τοῦ Δ/τος ὅσον ἀφορᾶ τὴν ἐπιτρεπόμενη κάλυψη καὶ τὸ συντελεστὴ δόμησης.

Εἰδικὰ σὲ περίπτωση προσθήκης δευτέρου (2ου) ὀρόφου σὲ ἰσόγειο στὰ κτίρια αὐτά, μπορεῖ νὰ ἐπιτραπεῖ ἡ κατασκευὴ τοῦ νέου ὀρόφου μὲ αὐστηρότητα σύμφωνα μὲ τὰ παραδοσιακὰ πρότυπα ἴσης ἐπιφάνειας μὲ τὸ ὑπάρχον ἰσόγειο ἔστω καὶ ἂν σημειώνεται ὑπέρβασις τοῦ συντελεστῆ δόμησης ποὺ ὁρίζεται μὲ τὸ παρὸν Δ/γμα.

ε) Ἐὰν ὑφίστανται στοιχεῖα ἢ ἐπεμβάσεις πάσης φύσεως ποὺ ἀλλοιώνουν τὸν παραδοσιακὸ χαρακτῆρα τοῦ κτιρίου, ἐπιβάλλεται πρὶν ἀπὸ τὴ χορήγηση ὁποιασδήποτε οἰκοδομικῆς ἄδειας, ὁ ἐναρμονισμὸς τοῦ κτιρίου σύμφωνα μὲ τὰ παραδοσιακὰ πρότυπα καὶ τὶς ὑποδείξεις τῆς Ε.Ε.Α.Ε.

3. Γιὰ τὰ ἐρειπωμένα κτίσματα ἢ κατεδαφιστέα ὡς ἑτοιμόρροπα ἢ ἐπικίνδυνα, ἀντιπροσωπευτικὰ τῆς παραδοσιακῆς ἀρχιτεκτονικῆς ἐπιτρέπεται ἡ ἀναστήλωσή τους ἔστω καὶ ἂν οἱ πρὸς ἐκτέλεση ἀπαιτούμενες ἐργασίες ἀντίκεινται στὶς διατάξεις τοῦ παρόντος Δ/τος, κατόπιν ὅμως τεκμηριωμένης ἔρευνας ἀπὸ τὴν ὁποία προκύπτει μὲ ἀκρίβεια ἡ μορφὴ τοῦ κτίσματος καὶ κατόπιν ἐγκρίσεως τῆς Ε.Ε.Α.Ε. Οἱ διατάξεις τῆς παραγράφου αὐτῆς ἰσχύουν καὶ γιὰ τὰ κτίρια ποὺ ἀναφέρονται στὴν παράγρ. 1 τοῦ παρόντος ἄρθρου.

Ἄρθρο 4.

Ἐγκαταστάσεις σὲ κοινόχρηστους χώρους.

1. Ὁποιοδήποτε ἔργο ὑποδομῆς τῶν Ὀργανισμῶν Κοινῆς Ὠφελείας (Ο.Κ.Ω.) ἐπιβάλλεται νὰ εἶναι ὑπόγειο.

Ἡ τοποθέτηση μετρητῶν ἠλεκτρικοῦ ρεύματος κλπ. καὶ κάθε ἄλλου στοιχείου τῶν παροχῶν τῶν Ο.Κ.Ω. ἐπιβάλλεται νὰ γίνεται σὲ θέση τῶν κοινόχρηστων χώρων ποὺ δὲν προβάλλεται.

Οἱ Ο.Κ.Ω. ὑποχρεοῦνται νὰ ἀναλάβουν μὲ δικές τους δαπάνες τὴν ἐγκατάσταση ἢ τὴν ἀναμόρφωση καὶ βελτίωση τῶν ἐγκαταστάσεών τους στὴν περιοχή, ὥστε νὰ διατηρηθεῖ ἡ μορφὴ τοῦ συνόλου.

Ἐπίσης ὑποχρεοῦται ν' ἀναλαμβάνουν τὴν ἀποκατάσταση τῆς ἀρχικῆς μορφῆς ὁδῶν καὶ κοινόχρηστων χώρων ὅπου παρενέβησαν γιὰ τὴν ἐγκατάσταση τῶν δικτύων τους.

2. Κάθε ἐργασία ποὺ ἀφορᾶ τὴ διαμόρφωση, τροποποίηση ἢ ἀνάπλαση κοινοχρήστων χώρων (ὁδῶν, πλατειῶν, κρηπιδωμάτων κλπ.) ἐκτελεῖται κατὰ τρόπο ποὺ νὰ προσαρμόζεται στὰ παραδοσιακὰ πρότυπα.

3. Η ἐπικάλυψη τῶν ὁδῶν καὶ πλατειῶν ἐπιβάλλεται νὰ γίνεται σύμφωνα μὲ τοὺς παραδοσιακοὺς τρόπους κατασκευῆς ἢ μετὰ ἀπὸ εἰδικὴ ἄδεια τῆς Ε.Ε.Α.Ε. μὲ σύγχρονα ὑλικά.

4. Δὲν ἐπιτρέπεται γενικὰ ἡ ἀνάρτηση φωτεινῶν ἐπιγραφῶν ἢ διαφημίσεων. Ἐπιτρέπεται ἡ ἀνάρτηση ἁπλῶν ἐπιγραφῶν κοινῶν ἢ χρωματιστῶν. Εἰδικότερα γιὰ τὰ κτίρια τῶν παραγρ. 1 καὶ 2 τοῦ ἄρθρου 3 ἀπαιτεῖται ἔγκριση τῆς Ε.Ε.Α.Ε. γιὰ τὴ θέση, τὶς διαστάσεις καὶ τὴ μορφή τους.

Οἱ ἐπιγραφὲς πρέπει νὰ εἶναι στὴν Ἑλληνικὴ γλῶσσα. Ἐπιτρέπεται ἡ συνύπαρξη ξενόγλωσσων (ποὺ μεταφράζουν τὰ Ἑλληνικὰ) ὑποχρεωτικὰ μὲ μικρότερα γράμματα ἀπὸ τὰ Ἑλληνικά.

5. Δὲν ἐπιτρέπεται ἡ ἀνάρτηση ἐπιγραφῶν σὲ στέγες καὶ ἐξῶστες καὶ ἡ τοποθέτηση ικριωμάτων γενικὰ στὶς στέγες τῶν κτιρίων, στοὺς ἀκάλυπτους χώρους τῶν οἰκοπέδων καὶ τοὺς κοινόχρηστους χώρους τοῦ οἰκισμοῦ. Ἐπίσης δὲν ἐπιτρέπεται ἡ τοποθέτηση διαφημίσεων σὲ χώρους μὲ ἰδιαίτερα φυσικὰ χαρακτηριστικὰ καὶ σὲ ὑπάρχοντες ἀρχαιολογικοὺς χώρους.

6. Ἐπιτρέπεται ἡ κατασκευὴ πετασμάτων (τεντῶν) ἀπὸ μονόχρωμο ὕφασμα μόνο γιὰ καταστήματα ἀναψυχῆς καὶ χώρους παραμονῆς ἀτόμων μετὰ ἀπὸ ἔγκριση τῆς Ε.Ε.Α.Ε.

7. Ἐπιγραφὲς ἢ διαφημίσεις ποὺ δὲν συμφωνοῦν μὲ τὶς διατάξεις αὐτοῦ τοῦ ἄρθρου πρέπει νὰ προσαρμοσθοῦν πρὸς αὐτὲς μέσα σὲ ἕξη (6) μῆνες ἀπὸ τὴ δημοσίευση αὐτοῦ τοῦ Διατάγματος.

## Ἄρθρο 5.

### Ἐπιτρεπόμενες χρήσεις.

Μέσα στὰ ὅρια τοῦ οἰκισμοῦ ἐπιτρέπεται ἡ ἀνέγερση κτιρίων κοινῆς ὠφελείας καὶ κοινωνικοῦ ἐξοπλισμοῦ, ἀπαγορεύεται ὅμοις ἡ κατασκευὴ ὁποιουδήποτε κτιρίου, ἡ χρήση τοῦ ὁποίου ἐνοχλεῖ ἀπαράδεκτα τὴν περιοχὴ ἀπὸ ἄποψη θορύβου, κυκλοφοριακοῦ φόρτου, κάθε εἴδους ρύπανσης ἢ μόλυνσης τοῦ φυσικοῦ ἢ δομημένου περιβάλλοντος (λύματα, καυσαέρια) καὶ ὑποβάθμισης τοῦ Κοινωνικοῦ Περιβάλλοντος, κατὰ τὴν κρίση τῆς Ε.Ε.Α.Ε. Ἐπίσης ἀπαγορεύεται ἡ χρησιμοποίηση ἀκάλυπτων χώρων γιὰ ἀπορρίμματα.

## Ἄρθρο 6.

### Εἰδικὲς διατάξεις.

1. Γιὰ τὴ διαμόρφωση τῶν ἀκάλυπτων χώρων τῶν οἰκοπέδων ἐπιτρέπονται μόνον οἱ ἀπόλυτα ἀναγκαῖες ἐκσκαφές.

Σὲ περίπτωση κεκλιμένου ἐδάφους ἐπιτρέπεται ἡ διαμόρφωση τοῦ οἰκοπέδου μὲ ἀναλημματικοὺς τοίχους ἢ πρανῆ μεγίστου ὕψους ἑνὸς καὶ μισοῦ (1.50) μέτρου, ἀπὸ τὸ φυσικὸ ἔδαφος.

Παρέκκλιση τοῦ παραπάνω μέγιστου ὕψους ἐπιτρέπεται κατόπιν ἐγκρίσεως τῆς Ε.Ε.Α.Ε. καὶ μόνο σὲ περιπτώσεις ὅπου αὐτὸ ἐπιβάλλεται ἀπόλυτα γιὰ λόγους τεχνικοὺς ἢ αἰσθητικοὺς καὶ μὲ τὴν προϋπόθεση ὅτι ἡ κατασκευὴ αὐτὴ μπορεῖ νὰ ἐνταχθεῖ αἰσθητικὰ στὸ περιβάλλον.

2. Σὲ περίπτωση κατασκευῆς τοίχων ἀντιστηρίξεως, αὐτοὶ διαμορφώνονται ἀπὸ ἄποψη ὑλικοῦ καὶ τρόπου κατασκευῆς σύμφωνα μὲ τὰ παραδοσιακὰ πρότυπα καὶ τὶς ὑποδείξεις τῆς Ε.Ε.Α.Ε.

3. Ὅλα τὰ δημόσια κτίρια καθὼς καὶ τὰ κτίρια τῶν Ὀργανισμῶν Κοινῆς Ὠφελείας ἐπιβάλλεται νὰ συμμορφωθοῦν ἐξωτερικὰ σύμφωνα μὲ τὶς διατάξεις τοῦ ἄρθρου 2 αὐτοῦ τοῦ Δ/τος, ὥστε νὰ μὴ προσβάλλουν τὸ παραδοσιακὸ δομημένο περιβάλλον, μέσα σὲ μία πενταετία ἀπὸ τὴ δημοσίευση τοῦ παρόντος Διατάγματος.

## Ἄρθρο 7.

### Γενικὲς διατάξεις.

1. Γιὰ τὴ χορήγηση ὁποιασδήποτε ἄδειας γιὰ τὴν ἀνέγερση νέου κτιρίου ἢ προσθήκη ἢ ἐπισκευὴ σὲ ὑπάρχουσες οἰκοδομές, ἀπαιτεῖται πέραν τῶν κατὰ τὰς κειμένας διατάξεις ἀπαιτουμένων δικαιολογητικῶν καὶ ἡ ὑποβολὴ δύο τουλάχιστον φωτογραφιῶν (θεωρημένων ἀπὸ τὴ δημοτικὴ Ἀρχὴ) τὶς ὁποίες νὰ φαίνεται:

α) Τὸ οἰκόπεδο μὲ τὸ τυχὸν ὑπάρχον κτίσμα.

β) Οἱ συνορεύουσες ἰδιοκτησίες μὲ τὰ κτίσματά τους. Γιὰ τὶς ἐργασίες αὐτὲς ἀπαιτεῖται ἔγκριση τῆς Ε.Ε.Α.Ε.

2. Ἔγκριση τῆς Ε.Ε.Α.Ε. δὲν ἀπαιτεῖται γιὰ τὴν ἔκδοση ἄδειας: α) Κατασκευῆς στέρνας, β) ἀντικαταστάσεως - ἐπισκευῆς στέγης καὶ γ) ἐργασιῶν διαρρυθμίσεων στὸ ἐσωτερικὸ τῶν κτιρίων.

3. Γιὰ τὴ χορήγηση ἄδειας κατεδαφίσεως ἢ ἀφαιρέσεως στοιχείων ἀπὸ ὑφιστάμενο κτίσμα δὲν ἀπαιτεῖται ἔγκριση τῆς Ε.Ε.Α.Ε. ἐκτὸς ἐὰν τοῦτο ἀνήκει στὰ περιγραφόμενα κτίρια στὶς παραγρ. 1 καὶ 2 τοῦ ἄρθρου 3 τοῦ παρόντος Διατάγματος.

4. Δὲν ἔχει ἐφαρμογὴ τὸ ἄρθρο 102 τοῦ ΓΟΚ/73.

## Ἄρθρο 8.

1. Ὅροι καὶ περιορισμοὶ δόμησης γιὰ τὴν περιοχὴ ἐκτὸς τῶν ὁρίων τοῦ οἰκισμοῦ ἀλλὰ ἐντὸς τῶν διοικητικῶν ὁρίων τοῦ Δήμου Βαθὺ ἰσχύουν οἱ προβλεπόμενοι μὲ τὸ ἀπὸ 6.10.1978 Π. Δ/γμα «περὶ καθορισμοῦ ὅρων καὶ περιορισμῶν δομήσεως τῶν γηπέδων τῶν κειμένων ἐκτὸς τῶν ρυμοτομικῶν σχεδίων τῶν πόλεων καὶ ἐκτὸς τῶν ὁρίων τῶν νομίμως ὑφισταμένων πρὸ τοῦ ἔτους 1923 οἰκισμῶν» (ΦΕΚ 538Δ/78).

2. Γιὰ τὴν ἴδια παραπάνω περιοχὴ ἰσχύουν οἱ διατάξεις τῶν παραγρ. 7, 8 καὶ 11 τοῦ ἄρθρου 1, τὰ ἄρθρα 2 καὶ 3 καὶ οἱ παράγρ. 4, 5 καὶ 6 καὶ 7 τοῦ ἄρθρου 4 τοῦ παρόντος Διατάγματος.

## Ἄρθρο 9.

Γιὰ τὶς περιοχὲς ἐντὸς τῶν ὁρίων ὅλων τῶν οἰκισμῶν τῆς νήσου Ἰθάκης καθὼς καὶ γιὰ τὶς ἐκτὸς τῶν ὁρίων αὐτῶν ἰσχύουν οἱ διατάξεις τοῦ ἄρθρου 2 καὶ ἐπίσης ἰσχύουν οἱ παράγρ. 1 καὶ 2 τοῦ ἄρθρου 6 τοῦ παρόντος Διατάγματος.

## Ἄρθρο 10.

Η ἰσχὺς τοῦ παρόντος Διατάγματος ἀρχίζει ἀπὸ τὴ δημοσίευσή του στὴν Ἐφημερίδα τῆς Κυβερνήσεως.

Στὸν Ὑπουργὸ Χωροταξίας, Οἰκισμοῦ καὶ Περιβάλλοντος, ἀναθέτουμε τὴ δημοσίευση καὶ ἐκτέλεση αὐτοῦ τοῦ Διατάγματος.

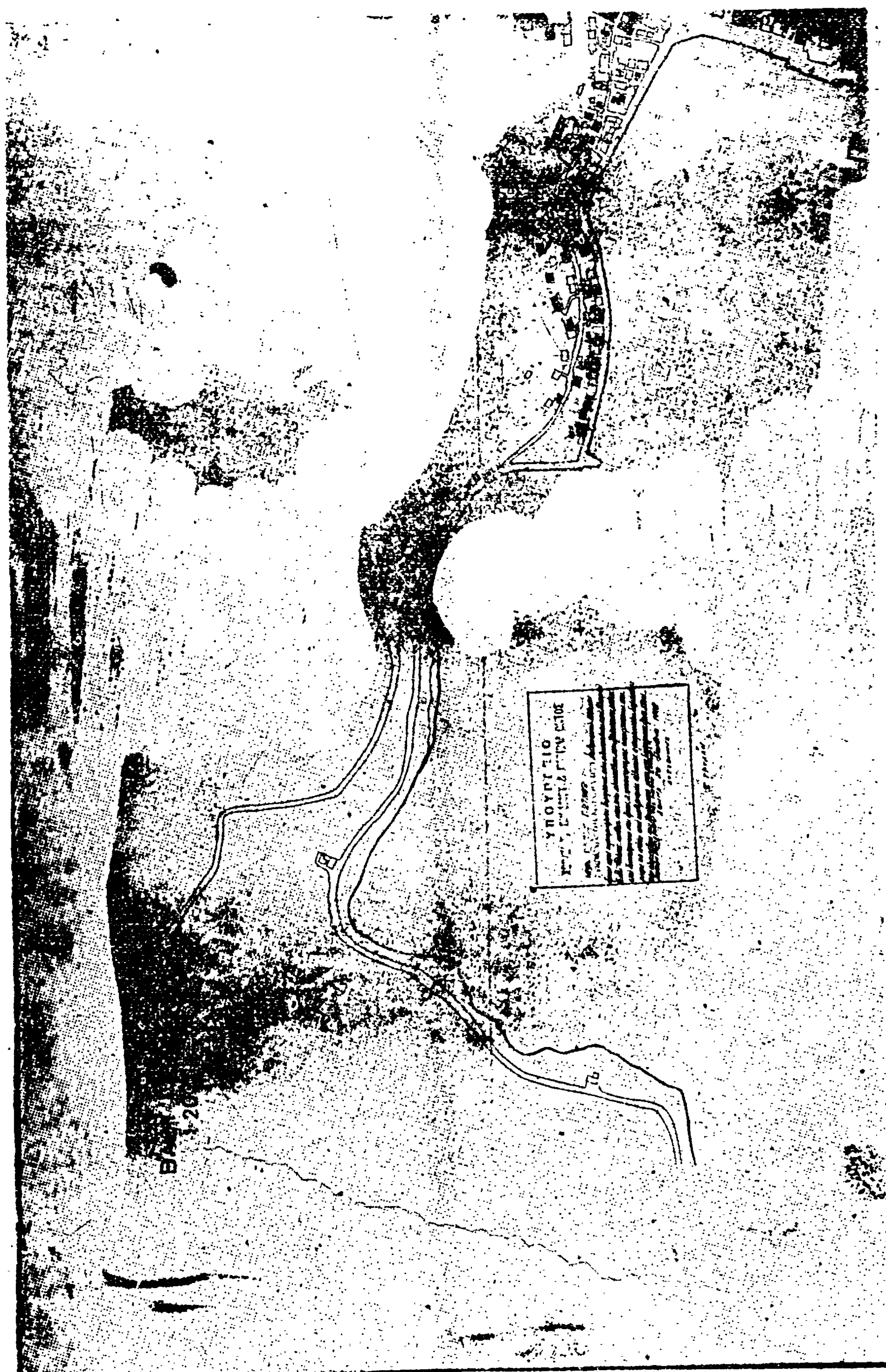
Ἀθῆναι 9 Ὀκτωβρίου 1982

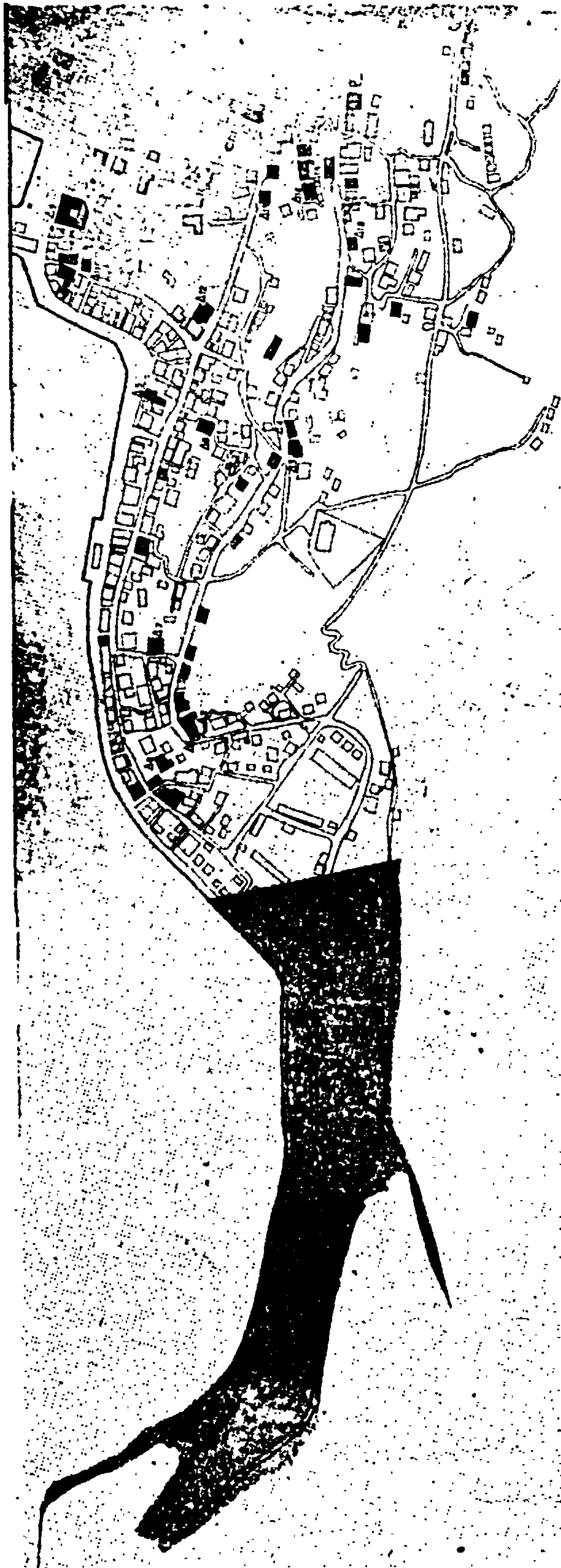
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

**ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Γ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗΣ**

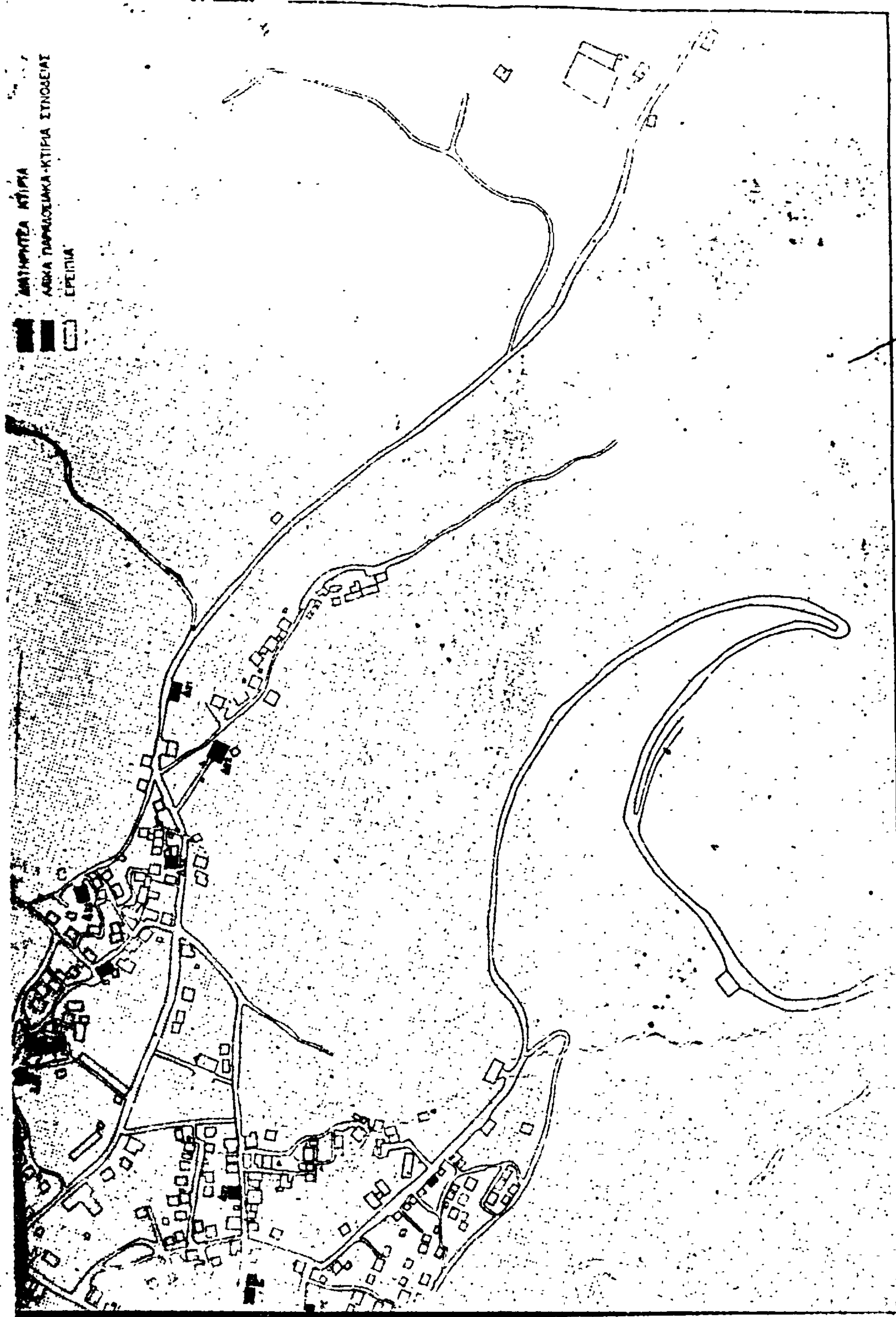
Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

**ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΤΡΙΤΣΗΣ**










ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ